

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 12020051300581

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

不动产登记机构赔偿责任研究

The Liability of the Real Estate Registration Entity of China

黄添香

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2008 年 4 月

论文答辩时间: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2008 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版,有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅,有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索,有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名: _____ 日期: _____ 年 月 日

导师签名: 日期: 年 月 日

内 容 摘 要

2007年3月审议通过的《中华人民共和国物权法》第21条对不动产登记错误的赔偿作出原则性规定，与此相关的问题却没有明确，使不动产登记机构赔偿责任问题成为当前学术界和实务界研究的热点。笔者在本文中，联系我国的物权法律制度现状，对不动产登记机构赔偿责任问题进行粗浅的探讨。全文分为五章，内容概要如下：

第一章论述不动产登记法律制度基本理论。明确应将不动产登记机构定性为行政机构，确认不动产登记行为是一种依申请的具体行政行为，是一种行政确认行为。

第二章从研究不动产登记机构赔偿责任的法理和现实依据出发，对不动产登记错误进行分类，明确登记错误给他人造成损害时登记机构应当承担赔偿责任，认为其赔偿责任的性质为国家赔偿责任。

第三章主要阐述登记机构赔偿责任的构成要件，重点研究了赔偿责任的归责原则，认为《物权法》第12条确立的是以形式审查为主、实质审查为辅的审查形式，对登记机构损害赔偿赔偿责任应采用过错责任的归责原则，在举证责任分配上应采取过错推定的方式。

第四章主要研究在登记错误发生后，登记机构应如何承担责任。本文认为，在共同侵权时，登记机构与其他侵权人应承担连带责任；在混合侵权的情况下，登记机构应按过错大小承担按份责任。另外，明确对损害赔偿的范围应限定在直接经济损失上。

第五章主要阐述了登记机构应对赔偿责任的几种措施。提出了登记机构预防登记错误的三个设想，即设立不动产登记官制度、发挥不动产登记代理人作用及自行选择采用公证前置程序。同时，建议登记机构采取追偿、设立不动产赔偿专项基金及职业责任保险三条途径减轻赔偿责任。

关键词： 不动产；登记机构；赔偿责任

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

The twenty-first article of “Real Right Law of the People Republic of China” which enacted in march 2007, regulate the compensation of Flaw Registration in principle, but the related issues are not clear, the liability of the Real Estate Registration Entity of China become the focus of study in cademic and practice. In this thesis, based on China’s current property legal system, the author discuss the liability of the Real Estate Registration Entity of China. The text is divided into five chapters, which are summarized as follows:

Chapter 1 deals with the basic theory of legal system on the Real Estate Registration. The Real Estate Registration Entity should be character as an administrative organization, and the act of registration should be defined as specific Administrative Behavior by Application, which is an administrative confirmation.

Chapter 2 deals with the basis of jurisprudence and practice of the liability of the Real Estate Registration Entity, and classify the Flaw of Real Estate Registration. It confirms that if the Flaw Registration casue damage to the true right subject, the Real Estate Registration entity should take the responsibility for it, and the character of its liability is State Compensation Liability.

Chapter 3 is mainly about the composing elements on the liability of the Real Estate Registration Entity, focus on the principle of liability. The twelveth article of “Real Right Law” is to establish an Examinaion Form, which is mainly Surface-Examination, supplied by the Substantive- Examination. It confirms that the principle of Flaw Registration Liability is the Fault Liability, the principle for the liability system is the Presumption of Fault .

Chapter 4 mainly deals with the Real Estate Registration Entity how to take responsibility when Flaw Registrations take place. It holds that, when it is the common tort, the Registration Entity should take the responsibility jointly with other infringer; and in mixed infringement cases, the Registration Entity should take the duty by share. At last, the liability should be limited in direct economic loss.

Chapter 5 is mainly about several measures to cope with the liability that the Real Estate Registration Entity take. It proposes three assumptions to prevent the Flaw

Registration, such as establish a system to training the Real Estate Registration officer, make the Real Estate Agents play more important role in registration, and guide the civilian to choose Notary of the Real Estate before register. Recoupment, the establishment of special funds for compensation and Real Estate Professional Liability Insurance are the three ways to relieve the liability.

Key words: Real Estate; Registration Entity; Liability

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录	
引 言	1
第一章 不动产登记机构及登记行为性质研究	2
第一节 应将不动产登记机构定性为行政机构	2
第二节 不动产登记的效力	4
第三节 不动产登记行为应是一种行政确认行为	6
一、不动产登记行为不是民事行为	6
二、不动产登记行为应是一种行政确认行为	7
三、不动产登记行为与公证行为的异同	8
第二章 不动产登记机构赔偿责任的性质	10
第一节 不动产登记机构赔偿责任的法理与现实依据	10
第二节 不动产登记错误的分类	10
第三节 不动产登记机构赔偿责任的性质	11
第三章 不动产登记机构赔偿责任的构成要件	14
第一节 不动产登记赔偿责任的构成要件	14
第二节 不动产登记赔偿责任的归责原则	16
第三节 不动产登记的审查方式与登记机构过错的认定	18
第四章 不动产登记机构承担赔偿责任的方式	23
第一节 不同侵权情形下赔偿责任的承担方式	23
第二节 不动产登记相对人的救济途径	25
第三节 不动产登记错误的赔偿范围	30
第五章 登记机构预防及减轻赔偿责任的若干途径	33
第一节 预防登记错误的若干设想	33
一、建立不动产登记官制度	33
二、发挥好不动产登记代理人的积极作用	34
三、自愿公证也是分流登记错误的好方法	35

第二节 登记机构减轻赔偿责任的三条途径	36
一、追偿.....	36
二、设置专门的不动产登记赔偿基金.....	38
三、引入职业责任保险	39
结 语	40
参考文献.....	41
致 谢	44

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The Character of the Real Estate Registration	
Entity and the Registration Behavior.....	2
Subchapter 1 The Real Estate Registration Entity should be	
Character as an Administrative Organization	2
Subchapter 2 The Fuction of Real Estate Registration.....	4
Subchapter 3 The Act of Registration should be Definded as	
Specific Administrative Behavior.....	6
Section 1 The Act of Registration is not a Civil Act.....	6
Section 2 The Act of Registration is an Administrative Confirmation.....	7
Section 3 The Similarity and Difference between the Real Estate	
Registration and the Real Estate Notary	8
Chapter 2 The Character of the Liability of the Real	
Estate Regisitation Entity of China.....	10
Subchapter 1 The Basis of Jurisprudence and Practice of the	
Liability of the Real Estate Registration Entity	10
Subchapter 2 The Classification and the Forms of the Flaw of	
Real Estate Registration	10
Subchapter 3 The Character of the Liability of the Real Estate	
Regisitation Entity of China	11
Chapter 3 The Composing Elements on the Liability of	
the Real Estate Registration Entity.....	14
Subchapter 1 The Composing Elements on the Liability of the	
Real Estate Registration Entity	14
Subchapter 2 The Principle of the Liability of the	
Real Estate Registration Entity.....	16
Subchapter 3 The Form of Registration Examination and	
the Determination of the Fault about the	

Real Estate Registration Entity.....	18
Chapter 4 The Way to Take the Compensation Responsibility	
by the Real Estate Registration Entity.....	23
Subchapter 1 The Way to Take the Compensation Responsibility	
under different Tort Situations	23
Subchapter 2 The Legal Relief Ways by the True Right Subject	25
Subchapter 3 The Compensation Scope of the Flaw Resgistration.....	30
Chapter 5 The Measures to Cope With the Liability by	
the Real Estate Registration Entity	33
Subchapter 1 Three Assumptions to Prevent the Flaw of the	
Real Estate Registration	33
Section 1 Establish a System to Training the Real Estate	
Registration Officer	33
Section 2 Make the Real Estate Agents Play More	
Important Role in Registration.....	34
Section 3 Guide the Civilian to Choose Notary of the	
Real Estate before Register.....	35
Subchapter 2 Three Ways to Relieve the Liability by the	
Real Estate Registration Entity.....	36
Section 1 Recoupment.....	36
Section 2 Establish Special Funds for Compensation	38
Section 3 Adapt the Real Estate Professional Liability Insurance.....	39
Conclusion	40
Bibliography	41
Acknowledgements	44

引 言

历经 8 次审议，2007 年 3 月 16 日，《物权法》在十届人大五次会议上最终审议通过，这是我国社会经济生活中一部非常重要的法律。《物权法》有一个突出的贡献，那就是建立了不动产统一登记制度。此前，针对我国实践中不动产多头登记、职能部门混乱及信息不能共享等问题，理论界与实务界一直呼吁要建立统一的不动产登记制度，这次《物权法》终于作出了明确规定，这是立法上的一个重大进步。《物权法》确立的不动产登记制度中设立了预告登记、异议登记等富有创造性的制度，但最引人关注的还要数不动产登记机构赔偿责任的有关规定，《物权法》第 21 条规定“当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。因登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。”该条规定虽然明确了不动产登记机构的赔偿责任，但只是一个非常原则性的规定，与此相关的问题，如登记行为的性质、损害赔偿责任的性质、归责原则、赔偿范围、赔偿标准的确定及救济途径等问题，都没有明确的规定，这引起了学术界和实务界的极大争论，至今仍没有定论。笔者积极收集了近期有关这方面争论的材料，并进行了独立的思考，提出自己对这一问题的一些粗浅看法，以期对今后制定《不动产登记法》有所裨益。

第一章 不动产登记机构及登记行为性质研究

第一节 应将不动产登记机构定性为行政机构

不动产登记,是指国家专门的登记机构根据权利人的申请,将不动产物权的设立、转移和变更的情况在不动产登记簿上予以记载。其意义在于为不动产物权交易提供具有国家公信力支持的、统一的、公开的法律基础。^①不动产登记具有权利确认、推定以及公示等功能,登记内容正确与否事关重大,不仅影响到交易当事人的权益,也影响到不动产交易的法理基础乃至交易安全与秩序。一旦不动产登记存在错误,难免给产权人及其他交易当事人造成损失。因此有必要在不动产登记制度中建立相关赔偿责任机制。正是基于这一考虑,去年通过的《物权法》,就在第 21 条规定“当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。因登记错误,给他人造成损害的,登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。”

在全国人大法工委《物权法》立法征求意见过程中,社会各界普遍认为,当事人提供虚假材料申请登记,给他人造成损害的,应当承担赔偿责任。因此,对于第 21 条第 1 款学者们意见比较统一。但对于第 21 条第 2 款,登记错误登记机构应当如何承担责任则有不同意见。^②有关不动产登记机构赔偿责任的性质到底是属于民事赔偿责任还是国家赔偿责任的争论较为激烈。登记机构赔偿责任的性质究竟为国家赔偿责任还是一般民事赔偿责任,这与登记行为属于行政行为还是民事行为直接相关,并最终取决于登记机构管理体制问题。^③

长期以来,我国基本上将不动产登记作为行政机构的一项基本职权,特别是国家公权力对交易秩序的一种干预,而不是作为物权变动的公示方法对待,从而产生了多头登记的问题。土地管理机构负责土地权利的变动登记,房屋管理机构负责房屋变动登记,林业主管机构负责林木登记,农业管理部门负责农村承

删除的内容: 不动产登记机构赔偿责任的性质决定着赔偿的归责原则以及受到损害的物权人及利害关系人受救济的范围和程度等诸多方面,也决定着赔偿规范体系是否科学,以及如何规范和展开的问题。因此,研究不动产登记机构赔偿责任的性质具有重大的现实意义。

① 孙宪忠.中国物权法原理[M].北京:法律出版社,2004.203.

② 全国人大常委会法制工作委员会民法室.中华人民共和国物权法条文说明、立法理由及相关规定[M].北京:北京大学出版社,2007.33-34.

③ 黄松有,主编.《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M].北京:人民法院出版社,2007.108.

删除的内容: 〈

删除的内容: 〉

删除的内容: 法律出版社

包土地使用权登记等。这一方面,由于登记机构过于分散,给当事人进行登记造成了极大的不方便,增加了交易的成本;另一方面,也严重影响了登记的公示效果。当事人要进行交易时查询有关不动产登记情况非常不方便,很难及时取得全面的信息,导致登记的公信力不强。^①为了解决上述问题,《物权法》第10条规定:“不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”尽管《物权法》已建立起不动产物权统一登记制度,但有关不动产登记机构的性质却没有作出具体的规定。全国人大法工委在阐述《物权法》第21条的立法理由时称:“经研究认为,对于登记机构应当具有什么性质还有不同意见,有待于随着行政管理体制改革进一步明确。”^②

从其他国家和地区的经验来看,虽然不动产登记机构并不相同,但基本上可归为二种模式:一是由司法机构主管,如根据德国《土地登记条例》,不动产登记簿由附属于地方法院系统的土地局掌管,瑞士基本上也仿照此模式;二为专门的行政机构负责,如根据日本《不动产登记法》规定,登记事务,以管辖不动产所在地的法务局及其支局、派出所为登记所,而予以掌管。不动产跨数个登记局的管辖区域时,依法务省令所定,由法务大臣、法务局长或地方法务局长指定管辖登记所。^③在澳大利亚的土地登记机构是地权登记局,我国台湾的土地登记机构是市县的地政机构。我国香港特别行政区根据其《土地注册条例》(Land Registration Ordinance)规定,所有涉及土地权益方面的交易文件,如契据、转易契及其他署名的文书和判决,均需在土地登记注册处登记,方可获得法律的保障。尽管各国的土地登记机构并不完全相同,但这些国家都是由一个专门机构负责土地登记事务。^④

尽管在《物权法》立法过程中,人们对于不动产登记机构应当具有什么性质还有不同意见,最后也未能达成一致意见,但在借鉴其他国家和地区的经验,同时考虑我国目前的实际情况的基础上,笔者认为,我国应建立由行政机构负责的不动产登记制度。主要理由有:首先,由行政机构负责登记,有利于利用和整合

① 黄松有,主编,《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M],北京:人民法院出版社,2007.74.

② 全国人大常委会法制工作委员会民法室,《中华人民共和国物权法条文说明、立法理由及相关规定》[M],北京:北京大学出版社,2007.33-34.

③ 黄松有,主编,《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M],北京:人民法院出版社,2007.75.

④ 同上。

删除的内容:〈

删除的内容:〉

删除的内容:法律出版社

删除的内容:〈

删除的内容:〉

删除的内容:法律出版社

删除的内容:黄松有,《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M],北京:法律出版社

删除的内容:,2007.75

原有的资源，避免资源浪费。因为原先大部分不动产登记业务（主要是房地产登记业务）是由地方各级政府的土地、房产机构负责的。建立不动产统一登记机构原则上应当利用原有的这些资源，不应另起炉灶，浪费有限的社会资源。从目前我国部分城市的实践来看，一些沿海经济发达城市已经率先将房产和土地管理部门合二为一，房地产登记管理变成由统一的土房局负责，如上海市、珠海市、深圳市及厦门市等就实现了土地和房产由当地的土房局统一管理。而且，不动产登记中最主要的登记量也是房地产登记，林业、农业等登记量所占比例非常小，因此今后若以房地产登记机关为基础整合其他登记机关建立起不动产统一登记机构是适宜的；其次，由行政机构负责登记，有利提高登记的公信力，强化物权登记的公示、公信的效力。由政府机构作为登记机构，能较好的取信于民，使登记具有较强的公信力，这也是不将登记事项交由非政府组织的公证机构负责的理由之一。第三，由法院负责不动产登记有一定的弊端。此前，有学者提出，不动产登记应由不动产所在的县级人民法院管辖，即一级法院统一管辖。^①笔者认为，由法院作为登记机构有一定的弊端：其一，目前我国的各级法院承担着繁重的审判任务，如果再让它承担繁重的登记工作，未免负担过重，尤其是要让它承担登记实质审查工作。其二，在物权发生争议的情况下，法院还要最后裁定真正的权利人，就必须对自己先前的登记行为进行审查，这必然造成自相矛盾。其三，还要看到，在我国登记具有一种行政监督的作用，不动产登记其实是国家对不动产市场进行监督的一种重要手段，由行政机构负责登记，能将登记与对不动产的监管较好地联系在一起。^②基于上述这些原因，由行政机构负责登记具有合理性。

删除的内容：地产

笔者认为，不动产统一登记应当由行政机构负责，或者是由其授权或委托的组织承担（但最终应由该行政机构承担责任）。今后制定的《不动产统一登记法》也应将不动产登记机构的性质定性为行政机构。

删除的内容：，

删除的内容：最终的

第二节 不动产登记的效力

不动产登记具有权利确认、推定以及公示等效力。但首先表现为对不动产物

① 梁慧星.主编.中国物权法草案建议稿附理由(第二版)[M].北京:社会科学文献出版社,2007.126-127.

② 王利明.主编.中国物权法草案建议稿及说明[M].北京:中国法制出版社,2001.186-187.

权变动的影响。从各国物权法规定来看,登记对不动产物权的效力主要有三种模式:一是登记对抗要件主义,以法国和日本为代表。不动产物权登记的变动,在当事人之间,不须进行登记即能发生法律效力,但只有登记后,才能产生对第三人的对抗效力。未经登记的,则不能对抗善意第三人。如《法国民法典》第711条规定:“财产所有权,因继承,生前赠与遗赠及债的效果而取得和转移。”二是登记生效主义,以德国、瑞士为代表。这种模式下,不动产物权的变动,必须进行登记,如果未进行登记,则不发生不动产物权变动的效果,即登记有决定不动产物权的设立、转移、变更和消灭能否生效的效力。三是托伦斯登记制度,主要是英美法国家的作法,在澳大利亚、新西兰、加拿大和美国的部分州实行。这种模式的特点是“除了登记之外,还有交付权利证书的要求,产权一经登记,具有不可推翻的效力,国家给予保障。不强制一切土地所有权、他项权利申请登记。但一经登记,其后发生的房地产权利变更或者设定,非经登记,不生效力。”^①我国《物权法》第9条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外”。该条规定显然是以不动产物权登记生效主义为不动产物权变动的原则。即不动产物权的设立、变更、转移和消灭都应当进行依法登记,登记后始能产生法律效力,未经依法登记的不产生法律效力。^②

不动产登记的效力其次表现在登记的公信效力上。不动产登记的公信效力是不动产公示制度的法律效果。所谓公信效力是指,登记的不动产物权的权利人在法律上推定为真正的权利人,对于信赖该登记而从事交易的人,即使后来证明该登记是错误的,法律仍然承认其具有与真实的物权相同的法律效果。不动产物权登记的公信力包含登记的权利推定效力的意义。不动产物权登记的权利推定效力,是指经合法登记的不动产物权的权利人在法律上推定为真正的权利人,即使事实上他不是真正的权利人。物权法虽然对此没有明确规定,但作为物权登记的公信力的基本内容之一,应是当然之义。梁慧星教授主持编写的《中国物权法草案建议稿附理由》(第二版)的第28条规定:“在不动产登记簿上记载某人享有某项物权时,推定该人享有该项权利。在不动产登记簿上涂销某项物权时,推定该

删除的内容: 物权

删除的内容: 物权

删除的内容: 物权

删除的内容: 物权

删除的内容: 消

① 王利明.物权法论[M].北京:中国政法大学出版社,2003.160.

② 黄松有,主编,《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M].北京:人民法院出版社,2007.69-70.

删除的内容: 〈

删除的内容: 〉

删除的内容: 法律出版社

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库